
Spis treści

Wprowadzenie	11
1. Nieruchomość jako obiekt prawny, techniczny i rynkowy	17
1.1. Definicje nieruchomości – ujęcie ekonomiczne i prawne.....	19
1.2. Cechy nieruchomości	24
1.3. Nieruchomość jako obiekt prawny	31
1.4. Nieruchomość jako obiekt techniczny	35
1.5. Nieruchomość jako obiekt rynkowy	43
1.6. Podsumowanie	44
2. Istota rynku nieruchomości	47
2.1. Definicje rynku nieruchomości	49
2.1.1. Rynek jako kategoria ekonomiczna	49
2.1.2. Próba definicji rynku nieruchomości	52
2.2. Cechy rynku nieruchomości	58
2.3. Podmioty działające na rynku nieruchomości	70
2.4. Funkcje pełnione przez rynek nieruchomości	73
2.5. Podsumowanie	74
3. Specyfika rynku nieruchomości	77
3.1. Elementy rynku nieruchomości: popyt, podaż i cena	79
3.1.1. Definicje popytu, podaży i ceny	79
3.1.2. Krzywe popytu i podaży	80
3.2. Przejawy specyfiki rynku nieruchomości	89
3.3. Podsumowanie	93

4.	Cykle rynku nieruchomości	95
4.1.	Cykliczność rynku nieruchomości	97
4.1.1.	Cykl koniunkturalny a cykl rynku nieruchomości	97
4.1.2.	Prosty model przebiegu cyklu rynku nieruchomości	102
4.1.3.	Cykl rynku nieruchomości jako efekt cykliczności jego segmentów	104
4.1.4.	Przyczyny cykliczności rynku nieruchomości	105
4.1.5.	Przyczyny i skutki powstawania baniek cenowych na rynkach nieruchomości	109
4.2.	Zjawisko synchronizacji cykli nieruchomości w skali międzynarodowej	112
4.3.	Podsumowanie	117
5.	Model funkcjonowania rynku nieruchomości	119
5.1.	Model funkcjonowania rynku nieruchomości na przykładzie nieruchomości komercyjnych	121
5.2.	Model funkcjonowania rynku nieruchomości mieszkaniowych	131
5.3.	Podsumowanie	136
6.	Rynek nieruchomości a gospodarka	137
6.1.	Nieruchomość jako kapitał	139
6.2.	Miejsce rynku nieruchomości w gospodarce	142
6.3.	Wpływ gospodarki na rynek nieruchomości	145
6.4.	Wpływ rynku nieruchomości na gospodarkę	148
6.5.	Rynek nieruchomości a sektor finansowy	153
6.5.1.	Kanały powiązań	153
6.5.2.	Wpływ powiązań na bezpieczeństwo sektora bankowego	154
6.5.3.	Rynek nieruchomości a kryzysy bankowe	154
6.6.	Podsumowanie	159
7.	Ekonomiczny rodowód wartości nieruchomości	161
7.1.	Problemy definiowania wartości jako kategorii ekonomicznej	163
7.2.	Kategoria wartości nieruchomości	174
7.2.1.	Rola i funkcje wartości nieruchomości	174
7.2.2.	Definicje i interpretacje wartości nieruchomości na szczeblu europejskim i międzynarodowym	175
7.2.3.	Problem zdefiniowania i interpretacji wartości nieruchomości na poziomie krajowym	181
7.3.	Wartość nieruchomości a cena	189
7.4.	Czynniki wpływające na poziom wartości ekonomicznej nieruchomości	189
7.5.	Podsumowanie	192

8.	Model wyceny rynkowej nieruchomości	195
8.1.	Źródła teorii wyceny w teorii ekonomii	197
8.2.	Elementy metodyki wyceny nieruchomości	206
8.3.	Specyfika wyceny nieruchomości na tle innych dóbr	217
8.4.	Wycena a ocena ekonomicznej efektywności inwestycji	222
8.5.	Podsumowanie	230
9.	Błędy poznawcze w procesie wyceny i ich wpływ na modyfikację modelu wyceny nieruchomości	231
9.1.	Problemy w procesie poznawania obiektywnej rzeczywistości	233
9.2.	Behawioralne aspekty w wycenie nieruchomości	235
9.3.	Niepewność i dokładność wyceny	238
9.4.	Wpływ błędów poznawczych na modyfikację modelu wyceny nieruchomości	245
9.5.	Ewolucja teorii wyceny nieruchomości	247
9.6.	Podsumowanie	254
10.	Finansowanie rynku nieruchomości	257
10.1.	Rola rynku pieniężnego i kapitałowego w finansowaniu rynku nieruchomości	259
10.2.	Źródła finansowania działalności inwestycyjnej na rynku nieruchomości	261
10.3.	Kryteria doboru źródeł finansowania	262
10.4.	Techniki i metody finansowania nieruchomości	264
10.4.1.	Techniki finansowania	265
10.4.1.1.	Tradycyjne techniki finansowania	265
10.4.1.2.	Asekuracyjne techniki finansowania	282
10.4.2.	Metody finansowania	284
10.5.	Specyfika finansowania inwestycji mieszkaniowych	287
10.6.	Podsumowanie	289
11.	Nieruchomość jako przedmiot inwestowania	291
11.1.	Pojęcie inwestycji	293
11.2.	Formy inwestowania	295
11.3.	Ocena nieruchomości jako przedmiotu inwestowania	297
11.3.1.	Nieruchomość jako źródło osiągania dochodów	297
11.3.2.	Nieruchomość jako inwestycja chroniąca przed inflacją	302
11.3.3.	Nieruchomość jako podstawa osiągania korzyści podatkowych	303
11.3.4.	Nieruchomość jako podstawa odmrażania kapitału	304
11.3.5.	Nieruchomość jako podstawa stymulowania popytu konsumpcyjnego	305

11.3.6.	Nieruchomość jako inwestycja niepodzielna	306
11.3.7.	Nieruchomość jako inwestycja o umiarkowanym ryzyku inwestowania	306
11.3.8.	Nieruchomość jako inwestycja aktywna, wymagająca zarządzania	316
11.4.	Metody niwelowania wad nieruchomości jako przedmiotu inwestowania	317
11.5.	Podsumowanie	321
12.	Decyzje inwestycyjne na rynkach nieruchomości	323
12.1.	Motywacje inwestorów na rynkach nieruchomości	325
12.2.	Specyfika decyzji inwestycyjnych na rynku nieruchomości	326
12.3.	Procesy decyzyjne na rynkach nieruchomości	327
12.3.1.	Wielowymiarowe uwarunkowania podejmowania decyzji inwestycyjnych	327
12.3.2.	Ekonomiczne uwarunkowania decyzji inwestycyjnych	329
12.3.3.	Pozaeconomiczne uwarunkowania decyzji inwestycyjnych	330
12.4.	Inwestorzy na rynkach nieruchomości	332
12.5.	Strategie inwestycyjne	341
12.6.	Podsumowanie	344
13.	Przedsięwzięcia deweloperskie	345
13.1.	Deweloper jako uczestnik rynku nieruchomości	347
13.2.	Etapy przedsięwzięcia deweloperskiego	350
13.3.	Ryzyko przedsięwzięć deweloperskich	353
13.4.	Determinanty opłacalności przedsięwzięć deweloperskich	356
13.5.	Podatność procesów deweloperskich na cykle koniunkturalne	360
13.6.	Podsumowanie	361
14.	Zarządzanie nieruchomościami	363
14.1.	Problemy definicyjne zarządzania nieruchomościami	365
14.1.1.	Definicje zarządzania nieruchomościami w świetle literatury przedmiotu	365
14.1.2.	Definicja prawna zarządzania nieruchomościami	369
14.2.	Ewolucja roli zarządcy jako uczestnika rynku nieruchomości	370
14.3.	Modele organizacyjne zarządzania nieruchomościami	378
14.4.	Specyfika zarządzania nieruchomościami z uwzględnieniem pełnionych przez nią funkcji	381
14.5.	Strategie zarządzania nieruchomościami	383
14.6.	Koncepcja zarządzania nieruchomościami przez wartość	387
14.7.	Podsumowanie	396

15. Długoterminowe zmiany na rynkach nieruchomości	399
15.1. Źródła długoterminowych zmian	401
15.2. Wpływ długoterminowych zmian na funkcjonowanie rynków nieruchomości. Próba identyfikacji pojawiających się problemów	411
15.2.1. Wpływ zmian zachodzących w systemach ekonomicznych ...	411
15.2.2. Wpływ rewolucji naukowo-technicznej	412
15.2.3. Wpływ globalizacji na rynki nieruchomości	416
15.2.4. Wpływ koncepcji społecznej odpowiedzialności i zrównoważonego rozwoju na rynki nieruchomości	419
15.3. Wpływ długoterminowych zmian na rynkach nieruchomości na obsługę techniczną rynku	422
15.4. Podsumowanie	426
Zakończenie	429
Bibliografia	431
Wykaz aktów prawnych	449
Wykaz stron internetowych	450
Spis rysunków	451
Spis tabel	453
Indeks rzeczowy	455